

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Słupsku

z dnia 2018 r.

w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Słupska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349 i poz. 1432) oraz art. 19 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496)

Rada Miejska w Słupsku
uchwala, co następuje:

§ 1.

Ustala się poniżej lokalne standardy urbanistyczne obowiązujące na terenie miasta Słupska, dla inwestycji mieszkaniowych lokalizowanych na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496).

§ 2.

1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

- 1) w odległości nie większej niż 500 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2136 i 2371 oraz z 2018 r. poz. 317, 650 i 907);
- 2) w odległości nie większej niż 1500 m, od:
 - a) szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej,
 - b) przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

2. Zapewnienie dostępu do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 1500 m.

3. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 2 kondygnacje nadziemne.

4. Jeżeli w odległości nie większej niż 250 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 3, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza połowa liczby kondygnacji najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie (w przypadku nieparzystej liczby kondygnacji z zaokrągleniem w górę do pełnej kondygnacji).

5. Określa się liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędną dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej w ilości minimum:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce na 1 mieszkanie,

- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 miejsca na 1 mieszkanie oraz 0,2 ogólnodostępnego miejsca na każde projektowane mieszkanie,
- 3) dla obiektów handlowych – 25 miejsc na 1000 m² powierzchni usług,
- 4) dla restauracji, kawiarni, barów – 2 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych,
- 5) dla biur, urzędów, banków – 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej,
- 6) dla przychodni, gabinetów lekarskich – 1 miejsce na 1 gabinet,
- 7) dla domów kultury – 1 miejsce na 100 m² powierzchni usługowej,
- 8) dla kościołów – 1 miejsce na 20 miejsc siedzących,
- 9) baseny pływackie i inne małe obiekty sportu i rekreacji – 1 miejsce na 10 korzystających,
- 10) dla usług innych – 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej.

6. Określa się liczbę miejsc parkingowych dla rowerów niezbędną dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej w ilości minimum:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce na 2 mieszkania,
- 2) dla handlu i usług – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Słupska.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

UZASADNIENIE

1. Przedstawienie stanu istniejącego.

Dnia 22.08.2018 r. weszła w życie ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Zgodnie z art. 19 ustawy, samorządy mają możliwość określenia w drodze uchwały lokalnych standardów urbanistycznych, które zastępują standardy określone w ustawie.

2. Wyjaśnienie celu i potrzeb podjęcia uchwały.

Analiza standardów określonych w ustawie oraz ich konfrontacja ze standardami stosowanymi w uchwalanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wykazały, że proponowane ustalenia nie są odpowiednie i właściwe dla naszego miasta.

Słupsk jest miastem niemal w 70% pokrytym miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Około 19% powierzchni miasta stanowią tereny nie wymagające objęcia planami, a kolejne kilka procent powierzchni miasta objęte zostało przystąpieniami do opracowania planów miejscowych.

W mieście jest ponad 300 ha terenów inwestycyjnych już przeznaczonych w obowiązujących mpzp pod budownictwo mieszkaniowe jedno- i wielorodzinne. Powierzchnia ta zdecydowanie przekracza możliwości i potrzeby związane z zaspokojeniem rynku mieszkaniowego zarówno dziś, jak i w przyszłości.

Plany miejscowe, uchwalane przez Radę Miasta w Słupsku, powstają w oparciu o obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a także sporządzane każdorazowo analizy przestrzenne, środowiskowe, ekonomiczne, własnościowe, demograficzne oraz finansowe. Wyznaczane są w nich zarówno obszary przeznaczone do zamieszkania i usług związanych z bezpośrednim zaspokojeniem potrzeb mieszkańców lokalnie, jak i strefy usług o charakterze ponadlokalnym, centrotwórczym oraz strefy wypoczynku, czy tereny zieleni. Słupsk posiada także tereny predestynowane do rozwoju działalności przemysłowych, związanych z wytwarzaniem bądź składowaniem materiałów.

Specustawa mieszkaniowa zmieniła ponadto uprawnienia samorządów do pobierania opłaty planistycznej za wzrost wartości nieruchomości wskutek zmiany przeznaczenia terenu. Opłatę tą samorząd może pobierać na podstawie trybu uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, natomiast przepisy specustawy mieszkaniowej nie stanowią podstawy do jej pobierania.

Biorąc pod uwagę powyższe argumenty, zasadnym jest, aby to właśnie mpzp pozostały podstawą dla kształtowania rozwoju przestrzennego Słupska. Realizację inwestycji mieszkaniowych w trybie ustawy należy natomiast przeprowadzać tylko i wyłącznie w szczególnych przypadkach, a nie jako standardowy sposób rozwoju zabudowy mieszkaniowej w mieście.

3. Wykazanie różnic między dotychczasowym i projektowanym stanem prawnym.

Obecnie Słupsk nie posiada lokalnych standardów urbanistycznych w odniesieniu do inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących lokalizowanych na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Po uchwaleniu przedmiotowe standardy będą obowiązywać na obszarze miasta.

4. Charakterystyka przewidywanych skutków społecznych i gospodarczych.

Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji

towarzyszących wprowadza szereg instrumentów zezwalających na inwestowanie w miejscach i obszarach dotąd przeznaczonych na inne cele. Dopuszcza niezgodność inwestycji z zapisami planu miejscowego, zezwala na lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej na terenach pokolejowych czy przemysłowych.

Rodzi to szereg zagrożeń, prowadzących do późniejszych konfliktów funkcjonalnych w przestrzeni, dysharmonii zabudowy oraz konfliktów społecznych i gospodarczych.

Ustalenie standardów i parametrów urbanistycznych, poprzez niniejszą uchwałę, ma na celu zminimalizowanie ww. zagrożeń.

5. Skutki finansowe, związane z wejściem uchwały w życie.

Wejście uchwały w życie nie spowoduje skutków finansowych.

6. Źródła finansowania.

Koszty związane z opracowaniem lokalnych standardów urbanistycznych oraz przeprowadzeniem procedury ich uchwalenia pokrywa Miasto Słupsk, w ramach funkcjonowania Wydziału Polityki Przestrzennej.